

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0839688

שינוי יעוד בסמוך לכביש האמריקאי בואדי קדום, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/02/2022

לאשר את התוכנית

01/03/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה  
נשוא תכנית זו מגרש הממוקם לאורך הכביש האמריקאי בשכונת ואדי קדום בירושלים.  
המגרש נשוא התכנית מהווה מגרש מס' 8 בהתאם לתכנית המופקדת מס' 101-0379594.  
שטח המגרש 3,454.0 מ"ר.  
מגיש התכנית הוא בעל הזכויות בחלקה.  
תכנית זו מציעה שינוי ייעוד המגרש משטח נוף פתוח לאזור עירוני מעורב, בהתאם לתכנית אב ערב א-סוואחרה.

2. רקע תכנוני לתוכנית  
בהתאם לתכנית 2683/א' המגרש נשוא התכנית מיועד לשטח נוף פתוח.  
בסביבת התכנית אושרו תכניות רבות בהתאם לתכנית אב ערב א-סוואחרה.  
כמו כן, המגרש נשוא התכנית מהווה מגרש מס' 8 בהתאם לתכנית המופקדת 101-0379594 שקודמה בהתאם מונה הדפסה 9 תכנון זמין א-סוואחרה.  
לתכנית אב ערב א-סוואחרה.  
תכנית זו מציעה תמהיל שימושים והוראות בינוי בהתאם לתכנית 101-0379594, עם שינויים מינוריים בחלוקה בין מסחר ותעסוקה.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל  
כל הבנייה הקיימת בשטח התכנית מיועדת להריסה בתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד בסמוך לכביש האמריקאי בואדי קדום, ירושלים
	מספר התכנית	101-0839688
1.2 שטח התכנית		3.454 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 223761  
 קואורדינאטה Y 629511

### 1.5.2 תיאור מקום

הכביש האמריקאי, שכי ואדי קדום, ירושלים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל סלעה		

שכונה ואדי קדום, ירושלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30925	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



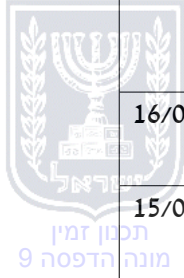
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/195 9		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות וכנית המתאר 62.	החלפה	62
15/03/199 6		2316	4391	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2683/א.	החלפה	א /2683
21/01/201 0		1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב.	כפיפות	ב /5166



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד קיימרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 28 22/10/2020	מחמד קיימרי	20/10/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי- גליון מס' 1	14: 28 06/02/2022	סחר קואסמי	02/01/2022	2	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי- גליון מס' 2	14: 28 06/02/2022	סחר קואסמי	02/01/2022	2	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	15: 17 03/01/2022	סלאח מרזיק	22/12/2020	1	1: 200	מנחה	תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מחמוד סורי			ירושלים	אל סלעה				mahmoudso rri@gmail.c om

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית בלבד. יבהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהיא בתחום התכנית.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס בניין ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mkaimari@g mail.com
אדריכלות	אדריכל	סחר קואסמי	79772	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mudonmk@g mail.com
הנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	36423333	סלאח מרזיק תכנן תנועה וכיבשים	ירושלים	(1)				Eng.salah.ma rzeeq@gmail .com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

(1) כתובת : אל פרסן 8.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת 3 בניינים חדשים למסחר, תעסוקה ומגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מנוף פתוח לעירוני מעורב.
2. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת 3 בניינים חדשים בני 6 קומות מעל 6 קומות חנייה תת קרקעית: בניינים מס' 1 ומס' 2 למגורים ומסחר ובניין מס' 3 למסחר ותעסוקה.
3. קביעת מספר יחידות דיור ל-16.
4. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולהעתקה.
5. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
6. קביעת מספר קומות מרבי.
7. קביעת קווי בניין מרביים.
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
9. קביעת הוראות בינוי ושלביות ביצוע.
10. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
11. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	1
זיקת הנאה	עירוני מעורב	1
להריסה	עירוני מעורב	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	עירוני מעורב	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
נוף פתוח	3,454	100
סה"כ	3,454	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	3,454.32	100
סה"כ	3,454.32	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	1. מסחר. 2. משרדים/ תעסוקה. 3. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. גובה הגדרות סביב החחלקה לא יעלה על 1.2 מ'. 2. זכויות הבנייה והראות הבינוי כמפורט בטבלה שבס' 5. 3. תותר תוספת מרפסות מקורות (מעל הזכויות המאושרות) לפי התנאים להלן: (א) תוספת הזכויות למרפסות תהיה בהיקף של 10% משטח הדירה. (ב) השטח המרבי של מרפסות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור. (ג) לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. (ד) כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. (ה) מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה. (ו) שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 4. לשטח המסחר יוקם חניון תפעולי עבור השינוע והתפעול של הייעוד המסחרי. החניון גם יכיל את מתקני איסוף ואצירת האשפה והמחזור, מערכות אלקטרומכניות שונות ועוד. 5. בקומות החניה, תהיה הפרדה בין חנייה למסחר ומשרדים לבין החנייה למגורים.
ב	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח, לרבות תאום התכנון עם הכביש האמריקאי הסמוך הן מבחינת גבהים והן על מנת להציע פיתוח זמני של התווך בין המגרש שבייעוד "עירוני מעורב" לבין הדרך מצד מזרח ומצד מערב. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית בינוי כוללת לכל המגרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית זו תכלול את הממשק בין תא השטח האמור לתאי השטח הגובלים בהתייחס לגדרות, טרסות וקירות משותפים. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים. 7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.



4.1	עירוני מעורב
	<p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם שירותי כבאות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם חברת הגיחון.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור הג"א לעניין פתרון המרחבים המוגנים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור משרד הבריאות.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, לרבות תכנון רמפות, מערך חנייה, פריקה וטעינה והסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו, בתיאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>3. בקומות החניה, תהיה הפרדה בין חנייה למסחר ומשרדים לבין החנייה למגורים.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. כל שינוי בקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה וכשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, הינו להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי ויחול עליו ההנחיות הבאות:</p> <p>1. שטח זה יפותח כשטח פתוח ע"י מגישי הבקשה להיתר ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבנייה. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור תוכנית פיתוח עבור שטח זיקת הנאה, אשר תכלול בדיקת משולשי ראות בכניסה לחנייה.</p> <p>3. זיקת הנאה תהיה במפלס הפיתוח כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p>
ז	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי, והקומה שמעליה, יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>3. בחזית חלונות הראות של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראות.</p>

## 4.1

## עירוני מעורב

ח

## איכות הסביבה

1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
2. יש למקם את כל המכונות בקומות השירות התחתונות.
3. בקומות החנייה תהיה הפרדה בין החנייה למסחר לבין החנייה למגורים.

ט

## פסולת בניין

- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

י

## הוראות בזמן בניה

- תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יא

## עתיקות

1. כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"יח-1978.
2. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תאני רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"יח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תוכנית חדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

יב

## גמישות להיתר

1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך.
2. תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידדי-תכנון זמין שמאלית הדפסה 9	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			50	28	951	(2) 135		(1) 84	732	3454	1-2	1	מסחר	עירוני מעורב	
(3) 0	(3) 0		2			50	41	1420	(2) 227	90	(1) 56	1047	3454	3	1	מסחר	עירוני מעורב	
(3) 0	(3) 0		6	20.02 (5)	5	16	50	1813	(4)		(1) 316	1497	3454	1-2	1	מגורים	עירוני מעורב	
(3) 0	(3) 0		(6) 4	(5) 21.7		50	119	4103	(2) 56	961	(1) 232	2854	3454	3	1	תעסוקה	עירוני מעורב	
(3) 0	(3) 0	6	6	(5) 21.7	5	16	50	643	22225	(7) 14356	1051	(1) 688	6130	3454	1-3	1	סך הכל	עירוני מעורב



תכנון זמין  
שמאלית הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
	(3) 0	(3) 0	1-2	1	מסחר	עירוני מעורב
	(3) 0	(3) 0	3	1	מסחר	עירוני מעורב
160	(3) 0	(3) 0	1-2	1	מגורים	עירוני מעורב
	(3) 0	(3) 0	3	1	תעסוקה	עירוני מעורב
160	(3) 0	(3) 0	1-3	1	<סך הכל>	עירוני מעורב

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערה ברמת הטבלה:**

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה, מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) יותר ניוד שטחי שירות מייעוד ליעוד אחר.
- (2) חלק מסה"כ שטחי השירות התת קרקעיים. נחשב במנין אחוזי הבנייה.
- (3) תישמר זיקת הנאה ברוחב 1.5 מ' בקומת הקרקע.
- (4) חלק מסה"כ שטחי השירות התת קרקעיים.
- (5) מעל גובה זה יותר בניית מעקה אבן תקנית ו/או חדר מכוונות/יציאה לגג.
- (6) בנוסף לחלק מקומה בתת הקרקע.
- (7) כוללים 417 מ"ר שנחשבים במנין אחוזי הבנייה.

**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

(א'). מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

(ב'). לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.2****הפקעות ו/או רישום**

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3****ניהול מי נגר**

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

**6.4****שמירה על עצים בוגרים**

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

2. לא תותר העתקה/עיקרי של העצים המסומנים בתשריט לשימור (8 עצים).

3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה (7 עצים) יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה (26 עצים) יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.

5. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

6. נציג מחלקת גננות יבדוק העץ, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

**6.5****גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל בניין ייבנה בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בנייה	1. תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
3	תנאים למתן טופס אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בפועל.



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		2. הסדרה ופיתוח בפועל של השטח בין הכביש הקיים למבנה המוצע, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. שטח זה יכלול פיתוח, גינון, וחניות למצב ביניים עד להרחבת הכביש.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9